

*GR-Mag. Armin Sippel*

Graz, 05.11.2020

## Bericht an den Gemeinderat

WG-39853/2016/0049 NT Bauvorhaben Grünanger - Projekterweiterungsantrag

Städtischer Wohnungsneubau Am Grünanger – 60 Wohneinheiten | Bauabschnitt 1.  
Herstellen von vorbereitenden Aufschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen für den Bauabschnitt 2.  
Sanierung und Neuerrichtung von Straßen, Gehwegen und Entwässerungsanlagen als Grundlage für die Übertragung in das öffentliche Gut.  
Archäologische Begleitmaßnahmen auf dem Areal des ehemaligen Lager V - Liebenau im Rahmen der Gedenkkultur.

### A) Neubauprojekt: Am Grünanger – Errichtung von 60 WE

Die Stadt Graz ist Eigentümerin zahlreicher Liegenschaften im Siedlungsareal „Am Grünanger - Graz“ im VII. Stadtbezirk Liebenau in mittelbarer Murnähe südlich der Seifenfabrik auf Höhe des alten Puchsteges. Historische Auszüge belegen die lagerartige Bebauung von eingeschossigen und ebenerdigen Holzbaracken sowie unterirdischen Verbindungsgängen zur Unterbringung und Versorgung von Kriegsflüchtlingen und in späterer Folge auch Zwangsarbeitern während der NS-Zeit.

Das Lager V – Liebenau wurde nach Kriegsende zur raschen Linderung der allgemeinen Wohnungsnot mit barackenähnlichen Holz-Doppelhäusern neu bebaut. Zahlreiche unterirdische Einbauten, betonierte Deckungsgänge, Barackenfundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen und diverse Kriegsrelikte haben jedoch die Jahrzehnte im Erdreich nahezu unversehrt überdauert. Im Zuge der Bautätigkeiten rund um das neue Murkraftwerk, der Errichtung des Jugendzentrums Grünanger, der Erdgas-Leitungsverlegung und der Arbeiten zur Gedenkkultur am neuen Maria-Cäsar Park wurden zahlreiche Einbauten zu Tage gefördert und neue archäologische Erkenntnisse über die damaligen Lagerstrukturen gesammelt.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Graz, diesen historisch äußerst sensiblen, städtischen Arealbereich mit zeitgemäßen Wohngebäuden unter Bedachtnahme architektonischer Behutsamkeit in kleingliedrigen und ländlich-angerartigen Strukturen in den kommenden Jahren sukzessive baulich nachzuverdichten. Nach Durchführung eines geladenen Wettbewerbes aus sieben TeilnehmerInnen konnte das Grazer Architekturbüro Hohensinn Architektur ZT GmbH einen überzeugenden Realisierungsentwurf für rund 150 Wohneinheiten auf 2,6 Hektar Baufläche präsentieren.

Nach bereits erfolgter Baufeldfreimachung können im ersten Bauabschnitt rund 60 zeitgemäße und leistbare, städtische Sozialmietwohnungen in 13 Wohngebäuden mit 3.400m<sup>2</sup> Gesamt -  
Nettonutzfläche errichtet werden. Unmittelbar nach Abschluss des Architekturwettbewerbes wurde durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz der entsprechende Projektgenehmigungsantrag mit  
GZ: WG 39853/2016/0011 zur Errichtung von 60 Wohneinheiten in 13 Gebäuden auf Basis der

wettbewerbsbegleitenden Kostenschätzung (+/- 15% Toleranz) in der Höhe von netto € 5.450.000 Errichtungskosten eingebracht und durch den Gemeinderat der Stadt Graz am 21.09.2017 mehrheitlich angenommen.

Im Zuge der nachfolgenden Erstellung des Bebauungsplanes für das Gesamtareal und der erforderlichen baurechtlichen sowie wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren, wurden in den Folgemonaten seitens der zuständigen Abteilungen und Behörden zahlreiche Auflagen und Aufschließungserfordernisse verordnet.

Nach Zustellung sämtlicher Genehmigungen und Bescheide konnte bereits im Herbst 2019 ein zweistufiges, EU-weites Verhandlungsverfahren im Oberschwellenbereich auf Grundlage des BVergG 2018 zur Kostenermittlung von Generalunternehmerleistungen für die Errichtung von 60 Wohneinheiten in 13 Objekten, Ausbildung von zusätzlichen PKW-Stellflächen im Bereich Andersengasse (10 westseitig, 11 ostseitig) für gesamt 21 Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung von zusätzlich verordneten Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen- und Wegebau, Straßenbeleuchtung, aktivkohlegefilterte Oberflächenentwässerungsanlagen, massive Baumpflanzungsmaßnahmen, ökologische Energiegewinnung etc. durchgeführt werden.

In intensiver Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt und dem Kulturamt der Stadt Graz wurden durch den Eigenbetrieb Wohnen Graz im Zuge der Projektausarbeitungen auch ressourcenintensive Maßnahmen für die Berücksichtigung und Aufarbeitung der historischen Vergangenheit und der Gedenkkultur im Rahmen der zu erwartenden Ausgrabungen und Funde im gesamten Baufeldbereich kostenmäßig berücksichtigt. Für die archäologische Fachbegleitung, Bewertung von Fundstücken sowie Kartographierung von historischen Relikten aller Art wurde als Experte auf diesem Gebiet Hr. Dr. Gerald Fuchs –Leiter und GF der Firma Argis Archäologie Service GmbH beauftragt. Nach Beurteilung der Luftbildauswertungen aus dem Jahr 1945 und Sichtung der Bombenkrater- und Blindgängerkataster - erstellt durch die Sicherheitsdirektion der Stadt Graz - werden zu Beginn der Bauführung Sondierungsschürfe im Bereich von Bombenkratern und Erdaushebungen durchgeführt, die derzeit aufgrund rascher Verfüllungen zu Kriegsende die Beseitigung von Kriegssopfern vermuten lassen. Für die Entschärfung von Blindgängern und Kampfmitteln, sowie die Beseitigung von Kriegsmaterial aller Art wurde die Fa. Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH zusätzlich beauftragt, alle Erd- und Tiefbauarbeiten zur Errichtung von Fundamenten und Gründungen, Kanalgrabungsarbeiten und Straßenerrichtungsmaßnahmen etc. fachkundig zu begleiten.

Unter Berücksichtigung aller erforderlichen und oben angeführten Maßnahmen zur erfolgreichen Projektrealisierung wurde das Generalunternehmer-Leistungsverzeichnis durch das beauftragte Architekturbüro wie folgt gegliedert:

- Hauptgruppe HG 01: Errichtung von 60 Wohneinheiten in 13 Gebäuden gemäß GR-Beschluss vom 21.09.2017
- Hauptgruppe HG 02: Zusätzlich erforderliche Infrastrukturmaßnahmen - auch über den ersten Bauabschnitt hinausgehend , Straßen- und Wegeerrichtungen inkl. Straßenbeleuchtung als Grundlage für die Übertragung in das öGut, Stellplatzerrichtung für 10 PKW's, Meteorwasserbringung aktiv gefiltert, Baumschutz- und Baumpflanzungsmaßnahmen, Maßnahmen für den Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme, Ressourcen für die archäologische und sicherheitstechnische Begleitung sowie Wahrung der Gedenkkultur der Stadt Graz.
- Hauptgruppe HG 03: Errichtung von 11 PKW-Stellplätzen im Bereich Andersengasse Ost / Abschnitt Süd

Das EU-weite Verhandlungsverfahren gemäß den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2018 für den Oberschwellenbereich konnte trotz covid-19 bedingter Schwierigkeiten mit Ende September 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung zahlreicher Einsparungen infolge von Projektoptimierungsprozessen konnten für die 3 Hauptgruppen nachfolgende Errichtungskosten netto exkl. USt. inklusive Reserven ermittelt werden:

HG 01: Objekterrichtung 60 WE: € **6.942.305** (inkl. Toleranzabweichung und Baukostenvalorisierung)  
HG 02: Infrastrukturmaßnahmen: € **1.228.477** (zusätzlich erforderliche Maßnahmen in BA2)  
HG 03: Stellplatzerrichtung 11 PKW: € **98.466** (zusätzlich mögliche Maßnahme)

Da die projektierten Kosten über der im § 6 Abs. 1 der GO für den Stadtrechnungshof ausgewiesenen Kostenschwelle für Projektkontrollen liegen, wurde seitens des zuständigen Stadtsenatsreferenten bereits der Antrag auf Projektkontrolle gemäß § 6 an den Stadtrechnungshof eingereicht. Auf Basis des gegenständlichen Projektänderungsantrages wird in Anlehnung an den § 7 Abs. 3 der GO für den Stadtrechnungshof seitens des zuständigen Stadtsenatsreferenten ein Antrag auf Erweiterung der Projektabwicklungskontrolle eingebracht und die genehmigten Errichtungskosten im Zuge der Gesamtkostenverfolgung durch den Stadtrechnungshof detailliert auf inhaltliche Plausibilität und wirtschaftliche Nachvollziehbarkeit hin geprüft.

Das gegenständliche Bebauungsareal liegt im Einflussbereich der bestehenden Hochspannungsleitung entlang der Pichlgasse. Das Projekt wird daher gemäß den Vorgaben und Bestimmungen der Landesförderstelle der Steiermärkischen Landesregierung als nicht förderbar angesehen.

Die Refinanzierung der Gebäudeerrichtungskosten erfolgt über die Mieteinnahmen der nächsten 36,5 Jahre. Die Mieten werden in Anlehnung an die Förderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für „Sozialmietwohnungen“ 60 Prozent des Richtwertes für das Bundesland Steiermark betragen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ stellt der Verwaltungsausschuss WOHNEN GRAZ den

## **Antrag**

der Gemeinderat wolle beschließen:

- 1.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der Durchführung der Errichtung von 13 städtischen Wohnhäusern auf den Liegenschaften EZ 701 bzw. EZ 1342, KG 63113 Liebenau, mit insgesamt 60 Wohneinheiten und einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> NNFL, der Herstellung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sowie der Errichtung von 11 PKW-Stellplätzen Andersengasse Ost mit den projektierten Gesamterrichtungskosten in der Höhe von € 8.300.000 beauftragt.
- 2.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der erforderlichen Darlehens- und Baugirokontenaufnahme für dieses Projekt beauftragt.

Die Finanzierung dieses Projektes in Höhe von EUR 5.450.000 wurde bereits mittels Gemeinderatsbeschluss GZ WG-39853/2016/0001 vom 21.09.2017 in Verbindung mit zugehörigem Finanzstück (Gemeinderatsbeschluss GZ A8-102333/2015-0003 vom 19.10.2017) genehmigt und erfolgt somit im Rahmen des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebes Wohnen Graz.

Die Nachbedeckung in Höhe von EUR 2.850.000 erfolgt durch eine Umschichtung aus dem am 5.11.2020 neu aufgelegten Investitionsfonds. Die dazugehörige Verpflichtungsermächtigung wird abgedeckt durch die Aufnahme in die Projektliste der Beteiligungen und Eigenbetriebe im Rahmen des Budgets.

Der Bearbeiter:

DI Herbert Rauscher  
(e.signiert)

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann  
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:

Bürgermeister-Stellvertreter  
Mag.(FH) Mario Eustacchio  
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit .....<sup>8</sup>..... Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/~~unterbrochen~~  
in der Sitzung des Verwaltungsausschusses

am .....27.10.2020.....


Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlichen	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen				
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt				
Graz, am <u>5.11.2020</u>			Der/die Schriftführerin: 		



<b>Signiert von</b>	Rauscher Herbert
<b>Zertifikat</b>	CN=Rauscher Herbert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2020-10-14T11:16:08+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



<b>Signiert von</b>	Uhlmann Gerhard
<b>Zertifikat</b>	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2020-10-14T12:12:01+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



<b>Signiert von</b>	Eustacchio Mario
<b>Zertifikat</b>	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2020-10-15T09:34:03+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

WG-39853/2016/0049

Beilage 1 zum GR-Antrag - Projekterweiterung

## AM GRÜNANGER

Errichtung von 60 WE in 13 Objekten

Hauptgruppe HG 01 - Objekterrichtung



## AM GRÜNANGER

### Errichtung von 60 WE in 13 Objekten

#### Hauptgruppen HG 02&03:

#### Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen und Stellplatzerrichtungen

